

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 5 Ebrill 2023

| | |
|----------------------------|---|
| YN BRESENNOL: | Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Cynghorwyr Douglas Fowlie (ar gyfer cais 13.5), Llinos Medi (ar gyfer cais 8.6), Dylan Rees (ar gyfer cais 8.5) Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Diogelu'r Cyhoedd a Newid Hinsawdd ac Aelod Lleol ar gyfer cais 13.4) |
| WRTH LAW: | Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR) Swyddog Swyddog Cefnogi Porth Cynllunio a Systemau (MO) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH) |
| YMDDIHEURIADAU: | Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau |
| HEFYD YN BRESENNOL: | Cynghorwyr Pip O'Neill, Ieuan Williams, Arfon Wyn, Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Rheolwr Systemau Busnes (CGA) |

1 ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Ken Taylor yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a diolchodd i'w gyd-aelodau yn y pwyllgor am yr anrhydedd, a'u hymddiriedaeth ynddo. Diolchodd hefyd i'w ragflaenydd, y Cynghorydd Neville Evans am ei gyfraniad yn ystod ei gyfnod fel Cadeirydd y Pwyllgor.

2 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau.

3 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn datgan diddordeb o ran ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 a hefyd yn gofyn i'r pwyllgor ohirio'r cam o ystyried yr eitemau hyn gan nad oedd yn ystyried ei bod yn iawn, yn deg nac yn gyfiawn i unrhyw barti dan sylw fod penderfyniad yn cael ei wneud ynghylch y ceisiadau cyn i'r materion cyfreithiol gael eu datrys.

Dywedodd y Cadeirydd y byddai'r Aelodau'n cael cyfle i fynegi barn ar y ceisiadau hynny ar yr adeg briodol yn nhrefn busnes.

4 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cafodd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2023 eu cyflwyno a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar ddiwygio brawddeg gyntaf y pedwerydd paragraff ar dudalen 10 o dan gais 7.2 i ddarllen, "Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb yn ystod yr ymweliad safle â'r tir bod y tir i weld yn wlyb iawn."

5 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 13.4 a 13.6 ar yr agenda.

7 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

8 CEISIADAU'N CODI

Er gwybodaeth i'r Pwyllgor cyflwynwyd copi o lythyr at Richard Buxton Solicitors dyddiedig 28 Mawrth, 2023 gan Burges Salmon LLP a oedd yn mynd i'r afael â materion a godwyd o ran gweithredu caniatâd Land and Lakes o dan gyfeirnod 46C427K/TR/EIA/CON.

Cafodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol wahoddiad gan y Cadeirydd i egluro'r cyd-destun i'r llythyr gan Burges Salmon LLP.

Cododd y Cynghorydd Jeff Evans bwynt o drefn yn dweud ei fod eisiau siarad am ohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 a'i fod yn credu y dylid clywed hyn cyn i unrhyw un arall siarad ar y mater yn enwedig gan ei fod wedi datgan diddordeb yn y ceisiadau hynny ac felly y byddai'n ymneilltuo o'r cyfarfod pe baen nhw'n cael eu trafod.

Dyfarnodd y Cadeirydd y byddai'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol yn siarad cyn ystyried ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 ac fe sicrhodd y Cynghorydd Evans ac aelodau eraill o'r Pwyllgor y byddent yn gallu siarad pan fyddai'r eitemau sylweddol hynny yn cael eu hystyried.

Eglurodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod Land and Lakes wedi cael caniatâd cynllunio i ddatblygu safleoedd Penrhos, Cae Glas a Kingsland sawl blwyddyn yn ôl. Ym mis Ionawr, 2023 derbyniodd y Cyngor lythyr gan Richard Buxton Solicitors ac roedd ar ddeall ei fod ar gael ar y cyfryngau cymdeithasol a'i fod felly'n gyhoeddus, a oedd yn herio'r caniatâd. I gydnabod arwyddocâd y cais i drigolion lleol, ceisiodd y Cyngor ymateb i'r llythyr mewn ffordd oedd yn dryloyw ac ar gael i bawb oedd â diddordeb. Gan weithio gyda Burges Salmon sydd wedi cael eu cyflogi gan y Cyngor ers blynyddoedd lawer i roi cyngor ar gais Land and Lakes, cafodd y llythyr sydd wedi'i gyhoeddi fel rhan o ddogfennau'r cyfarfod hwn, ei ddrafftio. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol na fyddai'n trafod y llythyr yn fanwl, yn hytrach dywedodd fod ei gynnwys yn dechnegol a'i fod yn ymateb i faterion a oedd hefyd yn dechnegol eu natur. Fodd bynnag, mae'r casgliadau a nodir ar ddiwedd llythyr Burges Salmon yn cael eu geirio mewn termau llai technegol ac maen nhw'n glir, ac yn cynrychioli safbwynt y Cyngor ar y mater. Derbyniwyd llythyr pellach

gan Richard Buxton Solicitors ar 3 Ebrill, 2023 ac roedd yn deall bod hwn hefyd ar gael ar y cyfryngau cymdeithasol; mae'r llythyr hwn wedi cael ei ystyried gan Swyddogion ac mae wedi cael ei drafod gyda Burges Salmon ac mae'r Swyddogion yn fodlon nad yw'n codi unrhyw faterion newydd o bwys nac yn newid y casgliadau a nodir yn y llythyr gan Burges Salmon.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol nad yw'r materion a godwyd yn y llythyrau yn cynnwys ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 ar yr agenda ar gyfer y cyfarfod hwn, gan fod y rhain yn ymwneud â materion penodol, manwl o dan y caniatâd cynllunio a chytundeb Adran 106. Eglurodd nad oedd y Cyngor wedi cyhoeddi'r ohebiaeth gan Richard Buxton Solicitors gan nad oedd ganddo berchnogaeth o'r ohebiaeth ac felly nid oedd ganddo'r hawl i wneud hynny, beth bynnag, mae'r ohebiaeth ar gael ar y cyfryngau cymdeithasol.

8.1 46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caerdybi

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm â chydysyniad cais a oedd yn cydfynd ag Aseiad Effaith Amgylcheddol. Fe'i cyfeiriwyd felly at y Pwyllgor i benderfynu arno yn unol â pharagraff 3.5.3.10 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Ar y pwynt yma, gwahoddwyd y Cynghorydd Jeff Evans i siarad gan y Cadeirydd. Ailadroddodd y Cynghorydd Evans ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn a cheisiadau dilynol 8.2 ac 8.3 ac y byddai'n gadael y cyfarfod pe baen nhw'n cael eu trafod. Dywedodd na fyddai'n cymryd rhan nac yn pleidleisio ar y ceisiadau nes bod yr holl ddadleuon, materion a heriau cyfreithiol wedi eu hystyried yn llawn a'u datrys er boddhad pob parti. Roedd o'r farn bod dilyn y broses hon yn iawn, yn onest ac yn deg a byddai'n caniatáu i bawb fod yn hyderus bod materion cynllunio yn cymryd ystyriaeth lawn a diduedd o farn pob person boed hynny o blaid neu yn erbyn. Dyna pam yr oedd yn gofyn i geisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 gael eu gohirio nes bod yr holl dimau cyfreithiol yn ystyried ei bod yn iawn ac yn briodol i fynd ymlaen. Gan nad oedd cytundeb gan y ddwy ochr ynghylch sut i fwrw ymlaen, roedd yn teimlo na allai fynd ymlaen ar y mater hwn gan ei fod yn credu y byddai'n annheg i'r cyhoedd, i'r rhai oedd o blaid neu yn erbyn y cynnig ac i'r Pwyllgor o ran gorfod pleidleisio arno.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Jeff Evans ynghylch a oedd yn briodol iddo wneud cais i ohirio, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gallai cynnig i'r perwyl hwnnw gael ei wneud a phleidleisio arno pe bai'n cael ei eilio. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 felly ac fe gafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd R. Llewelyn Jones.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at honiad a wnaed mewn e-bost diweddar at aelodau'r Pwyllgor fod yna dystiolaeth i ddangos pa waith oedd wedi ei wneud ar y safle neu heb ei wneud ar y safle a gofynnodd i'r dystiolaeth honno fod ar gael i aelodau'r Pwyllgor cyn i'r mater gael ei ystyried ymhellach yn enwedig gan fod y caniatâd gwreiddiol ar gyfer cais Land and Lakes a'r trafodaethau ynglŷn â'r cais wedi digwydd cyn i aelodaeth y Pwyllgor presennol gael ei ffurfio ac roedd yn teimlo ei fod ef a'r rhan fwyaf o'i gyd-aelodau felly yn ddigyfeiriad ar y mater hwn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y materion cyfreithiol y tu allan i'r tri chais sydd dan ystyriaeth; cafwyd barn gyfreithiol gan Burges Salmon ac nid yw safbwynt y Cyngor wedi newid. Cadarnhaodd fod dystiolaeth ynglŷn â gwaith a wnaed ar gael a'i fod ar ffeil ac

mae'r datblygwr wedi cyflwyno adroddiadau i ddangos y gwaith a wnaed; mae hyn wedi cael ei ystyried gan Burges Salmon wrth ddod i'w casgliadau. Mae'r tri chais a gyflwynwyd i'r cyfarfod heddiw mewn cysylltiad â materion penodol o dan gytundeb Adran 106 yn unig ac nad oes ganddynt ddim i'w wneud â chyfreithlondeb y caniatâd sydd wedi ei ystyried a chael sylw yn ymateb Burges Salmon i Richard Buxton Solicitors.

Mewn ymateb i gais am eglurhad gan y Cadeirydd ynglŷn â'r cynnig i ohirio, yn benodol y cyfnod gohirio, dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn gwneud cais i'r tri chais gael eu gohirio nes bod y materion cyfreithiol ar y ddwy ochr wedi cael eu hystyried, boed hynny am fis neu fwy. Roedd am i'r cyfreithwyr ar y ddwy ochr ddod i gasgliad ei bod hi'n briodol symud ymlaen fel bod y Pwyllgor wedyn yn gallu gwneud penderfyniad mewn ffordd deg. Ar hyn o bryd mae gwahaniaeth barn yn parhau ynghylch a yw'r caniatâd yn gywir ai peidio a pha waith sydd wedi ei wneud neu heb ei wneud.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y cynnig mewn gwirionedd ar gyfer gohirio am gyfnod amhenodol gan nad yw'r broses gynllunio yn caniatáu rhyw fath o gyfaddawd o ran caniatâd sydd eisoes wedi'i roi. Esboniodd ei bod wedi cymryd rhai misoedd i gyrraedd y pwynt hwn gan fod Swyddogion wedi bod yn craffu'n ofalus ar y caniatâd a'r amodau i ganfod a oedd unrhyw wendidau. Mae'r casgliadau fel yr amlinellir yn llythyr Burges Salmon. Mae gan Land and Lakes hawl yn ôl y gyfraith i'w caniatâd a'r unig ddull ar gael i herio hynny fyddai drwy adolygiad barnwrol o'r penderfyniad drwy'r llysoedd, sydd ddim yn fater gerbron y Pwyllgor. Mae gohirio felly'n gyfystyr â pheidio â gwneud penderfyniad ar y tri chais gan fod cyfaddawd rhwng y rhai sy'n gwrthwynebu'r caniatâd ac yn meddwl ei fod yn annilys a'r Cyngor sydd o'r farn bod materion sy'n ymwneud â'r caniatâd yn ddilys ac yn briodol, yn annhebygol.

Eglurodd y Cynghorydd Robin Williams, a oedd wedi nodi ei gefnogaeth i ohirio, nad oedd yn gwerthfawrogi y gallai'r cyfnod gohirio fod am gyfnod amhenodol gan feddwl y byddai'r gohiriad am fis tan y cyfarfod nesaf i ganiatáu i'r dystiolaeth yr oedd wedi cyfeirio ati gael ei chyflwyno, ac felly roedd yn tynnu'n ôl ei gefnogaeth i'r cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn credu y dylai mis fod yn ddigonol, ac y byddai'n ymrwymo'r ddwy ochr i ddatrys materion cyn gynted â phosibl ac fe ddiwygiodd ei gynnig yn unol â hynny.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ymhellach ei fod yn credu na fyddai'n bosibl gweithredu ar benderfyniad i ohirio ar y telerau a gynigid gan y byddai'n gofyn i Swyddogion negodi rhywbeth sy'n groes i ofynion y system a'r weithdrefn ac y byddai'n eu gosod mewn sefyllfa amhosibl a gallai hyd yn oed wrthdaro â'u gofynion safonau proffesiynol fel swyddogion cyfreithiol a chynllunio.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE at y ffaith bod y cais gwreiddiol yn gais hybrid gyda thair elfen iddo, sef Kingsland, Cae Glas a Phenrhos a gofynnodd am eglurhad am statws elfennau Kingsland a Chae Glas ac a oedd y rhain bellach yn ystyriaeth.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y caniatâd a roddwyd yn ganiatâd hybrid ac er bod y mwyafrif o'r caniatâd yn amlinellol, mae yna rai elfennau am ganiatâd llawn. Y rheswm am hynny yw na ellir ymdrin â newid defnydd h.y. ar gyfer yr adeiladau rhestredig ar y safle o dan ganiatâd amlinellol felly mae'r elfennau hynny'n dod o dan y caniatâd llawn. Mae'r tri chais a gyflwynwyd fel rhan o fusnes y cyfarfod heddiw yn cyfeirio at Benrhos yn unig; er mwyn i ddatblygiadau Kingsland a Chae Glas fynd rhagddynt byddai angen cytundeb cyfreithiol rhwng Land and Lakes a datblygwr newydd ar gyfer safle Niwclear Wylfa sy'n annhebygol yn y tymor byr.

Yn sgil ymholiad gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, cadarnhawyd mai'r materion sydd dan ystyriaeth heddiw yw rhyddhau amodau mewn perthynas â safle Penrhos yn unig ac nid mater caniatâd cynllunio Land and Lakes. Soniodd ymhellach am ohebiaeth oedd wedi ei hanfon at aelodau'r Pwyllgor ac roedd yn teimlo bod angen gohirio am fis.

Dywedodd y Cynghorydd Robert Ll. Jones fod y sefyllfa'n cynnwys dwy set o gyfreithwyr gyda dwy farn hollol wahanol am ganiatâd Land and Lakes gyda'r Cyngor yn derbyn barn Burges Salmon am ei fod yn cadw'r caniatâd yn fyw. Cyfeiriodd at y llythyr gan Burges Salmon gan ddweud ei fod yn gymhleth ac na allai ddod i gasgliad ar sail y llythyr. Fe bwysleisiodd fod yn rhaid i Aelodau ddeall yr hyn mae gofyn iddynt benderfynu yn ei gylich. Roedd o'r farn fod y mater yn cael ei wthio drwy'r system pan fo llawer iawn o bryder lleol am Benrhos a bod dim digon o ystyriaeth wedi ei rhoi i'r ohebiaeth a'r safbwynt a gyflwynwyd gan Richard Buxton Solicitors.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd yn rhaid i'r Aelodau ddeall yn llawn yr holl bwyntiau cyfreithiol a nodwyd yn llythyr Burges Salmon gan nad oedd gofyn iddynt ddod i unrhyw benderfyniad ynghylch y pwyntiau hynny na'r llythyr a gyflwynwyd er gwybodaeth yn unig. Mae'r ceisiadau y mae angen penderfynu yn eu cylch yn ymwneud â materion penodol o fewn y caniatâd cynllunio o ran safle Penrhos a does ganddynt ddim i'w wneud â'r materion a godwyd yn y llythyr.

Pan ofynnwyd iddo gadarnhau ei gynnig, dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn gofyn am ohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 am gyfnod o fis; fe gadarnhaodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones ei fod yn eilio'r cynnig. Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cafodd y cynnig i ohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 am fis ei basio.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

8.2 SI06/2020/3 - Cyflwyno " Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016, Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

8.3 COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden /

Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Aseiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

8.4 HHP/2022/342 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Islwyn, Ffordd Caergybi, Llanfairpwll

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn ar gais y Cynghorydd Robin Williams oherwydd pryderon y byddai'r datblygiad yn effeithio ar yr eiddo cyfagos. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2023, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle. Ond cafodd y cais ei dynnu'n ôl cyn i'r ymweliad safle gael ei gynnal ar 15 Mawrth, 2023.

Cais wedi'i dynnu'n ôl.

8.5 FPL/2022/173 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 caban gwyliau, gosod adeilad derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a manau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Lôn Penmynydd, Llangefni.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2023, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd yw na fyddai'r cynnig yn gwella'r safle a byddai'n groes i Bolisi PCYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; nid yw'r adroddiad ecolegol sy'n cyd-fynd â'r cais cynllunio yn mynd i'r afael ag effaith y cynnig ar wiwerod coch; gallai'r cabanau gael eu defnyddio fel anheddau preswyl yn y dyfodol ac mae pryderon ynghylch diogelwch y briffordd.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y rhesymau a ddyfynnwyd am wrthod y cais yn y cyfarfod blaenorol a disgrifiodd sut mae'r cynnig yn cydymffurfio â meini prawf Polisi PCYFF 3 fel y nodir yn yr adroddiad gan ei fod yn ddatblygiad o ansawdd uchel ar safle yr ystyrir ei fod ddylunio'n dda. Hefyd mae'r cynnig yn cynnwys plannu coetir ar hyd y ffin Ogleddol a Ddeheuol yn ogystal â phlannu coed o amgylch y safle, dŵl blodau gwyllt, glaswellt mwynderau a llenwi gwrychoedd. Bydd y cynllun tirweddu yn darparu clustogfa i'r coedlin presennol ac yn gwneud cyfraniad positif tuag at fioamrywiaeth. Os byddai'r safle'n parhau i gael ei bori gan anifeiliaid byddai'r coed a'r gwrychoedd presennol yn debygol iawn o ddirywio heb fawr o fudd i fioamrywiaeth ar y safle.

Mae'r cynnig hefyd yn darparu troedffordd gyhoeddus o'r safle a fyddai'n cysylltu â'r llwybr cyhoeddus presennol ger y ffordd gyswllt. Mae gan y safle gysylltedd rhagorol â llwybr bws, llwybr beicio a nifer o siopau yng nghanol tref Llangefni. Felly ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3 ac ni ellir cyfiawnhau gwrthod ar y sail honno.

O ran y pryderon a godwyd gan y Pwyllgor am effaith y cynnig ar wiwerod coch, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad ecolegol pellach. Ymgynghorwyd ag Ecolegydd y Cyngor a Cyfoeth Naturiol Cymru a nodwyd ei bod hi'n annhebygol y bydd y cynnig yn effeithio ar wiwerod coch gan y bydd pob un ond dwy goeden ar y safle yn cael eu cadw ac mae'r datblygiad wedi'i gyfyngu i gae amaethyddol agored. Mae'r Ecolegydd yn gwneud sylwadau pellach am effaith gadarnhaol y cynnig ar wiwerod coch o ganlyniad i'r coed newydd a gaiff eu plannu. Cynhaliwyd arolwg o wiwerod ar 12 Mawrth, 2023; roedd yr arolwg ar gyfer Dreys yn negyddol, a daeth i'r casgliad na fydd effaith negyddol ar wiwerod coch. Aiff yr arolwg ymlaen i nodi y bydd gwelliant mewn cysylltedd cynefinoedd o ganlyniad i blannu coed newydd a fydd hefyd o fudd i'r wiwer goch. Felly ystyrir bod y cynnig yn gwella bioamrywiaeth y safle ac na fydd yn cael unrhyw effaith ar wiwerod coch.

Ymdrinnir â'r pryderon a godwyd yn y cyfarfod blaenorol ynglŷn â'r posibilrwydd o ddefnyddio'r cabanau yn y dyfodol fel unedau preswyl parhaol drwy amod cynllunio sy'n cyfyngu ar eu defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig a'i gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd gadw cofrestr gyfredol o holl ddefnyddwyr y cabanau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer tai gwyliau yn unig, ac nad oes bwriad gwerthu'r unedau, ac mae'n fodlon ymrwymo i gytundeb Adran 106 er mwyn cadw'r safle fel un uned gynllunio. Ystyrir felly bod pryderon y Pwyllgor ar y pwynt hwn wedi cael sylw ac nad yw'n rheswm dros wrthod y cais.

O ran diogelwch y briffordd, yn dilyn pryderon a godwyd am amseriad yr arolwg traffig gwreiddiol a gynhaliwyd, trefnwyd arolwg cyflymder pellach gan yr ymgeisydd a gynhaliwyd ym mis Chwefror ac a oedd yn seiliedig ar y sefyllfa waethaf bosibl. Daeth canlyniadau'r arolwg cyflymder diweddaraf i'r casgliad bod y cyflymderau'n is na'r arolwg gwreiddiol a bod y llain welededd yn ddigonol ar gyfer y datblygiad. Mae'n bwysig nodi y bydd rhan o'r gwrych presennol i'r Dwyrain o'r fynedfa yn cael ei symud i sicrhau llain welededd ddigonol ac i'r Gorllewin o'r fynedfa mae cylchfan sy'n arafu'r traffig yn naturiol i'r ddau gyfeiriad. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r trefniadau mynediad a gwelededd. O ganlyniad, nid ystyrir bod diogelwch y briffordd yn rheswm digonol i wrthod y cais ac mae'r Swyddog yn parhau i argymhell cymeradwyo'r cais.

Siaradodd y Cynghorydd Dylan Rees fel Aelod Lleol gan ddweud er bod y cynnig ar gyfer 32 o gabanau gwyliau fod yr adroddiad ecoleg bellach yn cyfeirio at ddatblygiad parc carafanau a chabanau gwyliau sy'n awgrymu bod gan yr ymgeisydd ddyluniadau pellach o ran yr hyn fydd wedi'i leoli ar y safle. Er ei fod yn falch bod yr adroddiad hwn wedi ystyried yr effaith ar wiwerod coch, roedd ganddo bryderon o hyd ar y pwynt hwn gan fod yr adroddiad yn crybwyll mai'r unig dystiolaeth o wiwerod coch oedd un wiwer goch farw a ganfuwyd dros 600m o'r datblygiad arfaethedig tra bod trigolion lleol wedi gweld gwiwerod coch yn dod i'w gerddi yn rheolaidd yn llawer nes na 600m o'r safle. Dywed yr adroddiad y bydd 3,500 o goed brodorol newydd yn cael eu plannu fel mesur lliniaru ond nid yw'n nodi a fydd unrhyw un o'r rheini'n goed aeddfed, gan y bydd coed ifanc ond yn cynnig ychydig o fudd, os o gwbl, i wiwerod coch neu rywogaethau eraill am flynyddoedd lawer. Gofynnodd felly, pe bai'r cynnig yn cael ei gymeradwyo, bod unrhyw goed newydd a gaiff eu plannu'n goed aeddfed. Er gwaethaf sylwadau aelod yn y cyfarfod diwethaf fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth, nid oedd o'r un farn ac yn ei dyb ef nid yw'n bodloni gofynion Polisi Cynllunio Cymru TAN 5 o ran Cynllunio a Chadwraeth Natur. Tynnodd sylw hefyd at un o saith nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, sef hyrwyddo Cymru gydnherth; yn ôl Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru, dylai hyn ganolbwyntio ar wella amgylchedd naturiol, bioamrywiol gydag ecosystemau iach yn ogystal â diogelu mannau gwyrdd naturiol. Dywedodd y Cynghorydd Rees fod y cais y tu allan i'r ffin ddatblygu a ganiateir, ac mai holl bwynt y ffin yw diogelu mannau gwyrdd naturiol. Un rheswm a roddwyd dros gymeradwyo'r cynnig yn y cyfarfod fis diwethaf oedd y budd economaidd y byddai'n eu cyflwyno i'r ardal. Er hynny, fe siaradodd ei gyd aelod o'r ward, y Cynghorydd Paul Ellis, gŵr busnes lleol yn erbyn y cais ac mae wedi dweud na all weld yr

ardal leol yn cael budd economaidd yn ei sgil. Felly gofynnodd i'r Pwyllgor gadw at ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu i'r pwyntiau a wnaed gan ddweud bod yr adroddiad ecoleg pellach yn cydnabod bod gwiwerod coch yn symud o gwmpas; mae safle'r cais yn gae amaethyddol agored wedi'i ddiffinio gan goed a gwrychoedd presennol sydd o ansawdd gwael. Barn y Swyddog yw y bydd y cynnig a'r cynllun tirweddu a choetir sy'n rhan ohono yn gwella bioamrywiaeth y safle a hefyd yn cyfrannu at gyflawni nodau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Nid yw polisi yn ei gwneud yn ofynnol i lety gwyliau gael ei leoli o fewn ffin ddatblygu, mae'r gofyniad yn fwy penodol i ddatblygiadau tai. Fel arfer byddai cynigion fel yr un sydd dan ystyriaeth yn cael eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ond byddai disgwyl iddo ddangos cysylltedd da â'r gymuned gyfagos.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Portffolio Cynllunio at y gwrthwynebiadau lleol i'r cynnig gan ddweud er ei bod hi'n credu bod y datblygiad yn ddatblygiad o safon, ond mae trigolion lleol yn credu ei fod yn y lleoliad anghywir.

Gan fod y cynnig yn ddatblygiad o safon credai'r Cynghorydd Jackie Lewis y byddai'n gwella'r safle; roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn derbyn y cynnig ac roedd yn debygol o greu cyfleoedd gwaith. Roedd ganddo gysylltiadau cynaliadwy gyda Llangefni a gallai ddenu ymwelwyr i mewn i'r dref. Cynigiodd felly fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn cael ei ail-gadarnhau gan ei fod yn credu bod y cynnig yn groes i feini prawf 6, 9, 10, 11, 12 a 13 o Bolisi PS5; Polisi PS14 gan nad yw'n diogelu'r amgylchedd naturiol ac mae'n dibynnu'n ormodol ar dwristiaeth sydd hefyd yn groes i Bolisi TWR 1; Polisi PCYFF 1 gan ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu; meini prawf 3 a 4 Polisi PCYFF 2; Polisi PCYFF 3 gan nad yw'r cynnig yn rhoi digon o ystyriaeth i'w gyd-destun amgylchedd naturiol nac yn gwella cymeriad neu edrychiad y safle; Polisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 5. Eiliodd y Cynghorydd John I. Jones y cynnig i wrthod.

Ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu rinweddau'r cynnig o ran ei nodweddion gwyrdd ac amgylcheddol gan ddweud bod yr Awdurdod Priffyrdd, yr Ecolegydd a Swyddog Tirweddu'r Cyngor yn ogystal â Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r cynnig. Mae'r cyd-destun polisi wedi ei ystyried gan y Gwasanaeth Cynllunio yn ogystal â'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio.

Credai'r Cynghorydd Dafydd Roberts nad oedd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â maen prawf 2 o Bolisi PCYFF 3 gan nad yw'n parchu ei gyd-destun a'i le yn y dirwedd leol a gan ei fod yn newid cymeriad yr ardal. Teimlai fod y cynnig yn amhriodol ar gyfer y lleoliad hwn.

Credai'r Cynghorydd Jeff Evans fod y manteision yn fwy na'r anfanteision a bod y datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad amgenach ac yn debygol o ddenu ymwelwyr a fyddai, yn fwy na thebyg, yn siopa yn nhref Llangefni ac yn gwneud defnydd o'i gyfleusterau.

Mewn ymateb i sylwadau pellach cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod effaith y cynnig ar y Gymraeg wedi'i hystyried a gan mai defnydd gwyliau sy'n cynnwys arosiadau dros dro ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith ar y gymuned.

Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ei basio.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

8.6 FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir wrth ymyl Stad y Bryn, Llanfaethlu

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn yn wreiddiol i'r Pwyllgor benderfynu arno gan gyn-Gynghorydd ac Aelod Lleol. Cafodd y cais cynllunio ei gymeradwyo gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Ebrill, 2021 gydag amodau ac ar sail cwblhau cytundeb cyfreithiol. Yn dilyn y penderfyniad hwn cyflwynwyd Tystysgrif Perchnogaeth ddiwygiedig C gan yr ymgeisydd yn rhoi hysbysiad i'r Cyngor fel perchennog tir. Wedi hynny, cafodd y cais ei gyfeirio'n ôl at gyfarfod Gorffennaf 2021 o'r Pwyllgor lle cafodd ei gymeradwyo. Nid yw'r cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau eto. Fodd bynnag, gan fod cynlluniau diwygiedig wedi'u derbyn, ystyrir bod angen rhoi cyhoeddusrwydd, ymgynghori ac adrodd ymhellach i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn sgil y newidiadau arfaethedig hyn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol at hanes cynllunio safle'r cais gan ddweud fod y Cyngor Cymuned wedi'i drafod yn helaeth dros amser. Tynnodd sylw at y ffaith mai dim ond ar 17 Mawrth y cyhoeddwyd y cynlluniau diwygiedig ar gyfer ymgynghori a chyhoeddusrwydd a bod cyfarfod o'r Cyngor Cymuned wedi'i gynnal ar 3 Ebrill, ac mai ar ôl hynny y dechreuodd dderbyn sylwadau gan gymdogion a oedd yn pryderu bod y cais wedi bod yn aneglur. Siaradodd y Cynghorydd Llinos Medi hefyd am broblemau draenio hanesyddol a charthffosiaeth ym mhentref Llanfaethlu gan ddweud bod pryderon difrifol o fewn y gymuned ar y sail honno. Roedd hi'n teimlo nad oedd hi na'r gymuned wedi cael digon o amser i lunio safbwynt ac achos ynglŷn â'r cais ac felly roedd hi'n gofyn am ohirio ystyried y cais am fis er mwyn rhoi amser i'r cyngor cymuned graffu ar y cais yn unol ag amserlenni.

Roedd y Rheolwr Rheoli Datblygu'n cydnabod y pwynt oedd yn cael ei wneud ac fe gadarnhaodd nad oedd ganddo wrthwynebiad mewn egwyddor i ohirio gan gydnabod nad oedd y cyfnod ymgynghori/cyhoeddusrwydd yn dod i ben tan 7 Ebrill. Esboniodd mai argymhelliad y Swyddog fyddai cymeradwyo'r cais yn amodol nad oes unrhyw faterion newydd yn cael eu codi cyn i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben. Dywedodd fodd bynnag fod y cynnig ar gyfer 9 o anheddau wedi cael caniatâd cynllunio gyda'r cytundeb cyfreithiol yn parhau i gael ei gwblhau. Mae'r cais a gyflwynwyd i'r cyfarfod heddiw ar gyfer cynlluniau draenio diwygiedig yn unig sydd eisoes wedi cael cymeradwyaeth SAB. Er hynny, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai'n fodlon clywed pryderon lleol am ddraenio.

Roedd y Cynghorydd Robin Williams yn gefnogol i ohirio gan ddweud nad yw amseriad cyfarfodydd y cyngor cymuned bob amser yn cyd-fynd ag amserlenni ymgynghori e.e. gall cyngor cymuned dderbyn hysbysiad am ddatblygiad arfaethedig yn ei ardal ar ddyddiad penodol ond efallai na fydd yn cyfarfod am beth amser wedyn gan olygu bod llai o amser i ystyried y cynnig. Roedd yn cydnabod bod amserlen yr ymgynghoriad yn para am 21 diwrnod ond gofynnodd i ystyriaeth gael ei rhoi i amseru wrth roi manylion cais. Cynigiodd y dylid gohirio ystyried y cais; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

9 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CEISIADAU'N GWYRO

11.1 FPL/2023/30 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chodi anecs (er mwyn diwygio dyluniad a gosodiad a ganiateir o dan gais cyfeirnod FPL/2022/116) yn Wylfa, Pencarnisiog, Tŷ Croes

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwyro ac yn groes i Bolisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn ond, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu oherwydd bod caniatâd wrth gefn dilys yn bodoli.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod egwyddor annedd yn y lleoliad hwn wedi'i sefydlu o dan ganiatâd cynllunio blaenorol 28C108D a ddiogelwyd trwy gychwyn gwaith perthnasol ac felly mae'n ddilys am byth. Cyfeiriodd at ddimensiynau'r datblygiad arfaethedig o'i gymharu â rhai'r cynnig o dan y caniatâd a ddiogelwyd gan gadarnhau, er gwaethaf y maint mwy sy'n deillio o'r arwynebedd llawr mwy, bydd gostwng yr uchder fel y'i cyflwynir yn y cais hwn yn sicrhau nad yw'n fwy amlwg o safbwynt gweledol. Mae'r eiddo cyfagos agosaf 25 metr i'r de-ddwyrain o'r safle ac o'r herwydd ni ystyrir y byddai'n cael effaith sylweddol waeth nag effaith y cynllun a ddiogelwyd. Hefyd mae'r briffordd yn gwahanu'r ddau eiddo. Mae'r cynllun fel y'i cyflwynir hefyd yn wahanol i'r caniatâd gwreiddiol a ddiogelwyd gan fod bwriad i godi ystafell ardd/adeilad anecs. Bydd yr anecs yn rhannu'r un ardd a'r lle parcio â'r prif annedd ac nid yw ei faint/lefel y ddarpariaeth yn golygu y gellid ei rannu'n hawdd yn uned gynllunio ar wahân. Bwriedir gosod amod sy'n sicrhau y bydd at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r prif annedd. Cynigir gwelliannau ecolegol hefyd fel rhan o'r cynllun a bydd y cynnig yn defnyddio'r un trefniadau mynediad â'r hyn sydd yn y caniatâd blaenorol sy'n golygu nad oes gwrthwynebiadau gan yr Awdurdod Prifffyrdd. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn welliant ar y caniatâd presennol ac felly argymhellir ei gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid ei gymeradwyo, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Geraint Bebb yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

13 GWEDDILL Y CEISIADAU

13.1 LBC/2023/1 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, ynghyd â gwaith allanol a mewnlol ym Mhlas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar gyfer datblygu ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr adeilad dan sylw wedi bod yn wag ers dechrau'r 1970au a'i fod ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael. Gwnaed difrod strwythurol iddo yn sgil dŵr yn mynd i mewn i'r adeilad a baw colomennod. Mae achosion o losgi bwriadol a fandaliaeth hefyd wedi arwain at ddifrod gan dân. Mae Plas Alltran ar Gofrestr Adeiladau Cadw sydd mewn Perygl ers 2001, a nodwyd ei fod mewn cyflwr gwael iawn mewn Asesiad Risg Asedau Hanesyddol ym mis Rhagfyr 2020. Yn ogystal â hyn, mae'r adeilad ymysg 20 prif adeilad y Gymdeithas Fictoraidd sydd mewn perygl yn y DU. Rhoddwyd caniatâd adeilad rhestredig i'w drawsnewid, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad fel rhan o'r gwaith allanol a mewnol ar Hydref, 2021 ond oherwydd yr angen i sicrhau arbedion cost, mae'r contractwyr yn ceisio gwneud newidiadau i'r cynllun fel y disgrifir yn yr adroddiad. Ar ôl bod yn wag am bron i 50 mlynedd, bydd yr adeilad rhestredig hwn sydd wedi'i leoli mewn llecyn amlwg yn parhau i ddirywio nes y bydd gwaith adfer yn cael ei wneud. Byddai caniatâd adeilad rhestredig a chaniatâd cynllunio a gweithredu'r cynigion yn diogelu dyfodol yr adeilad; felly, yr argymhelliad yw ei gymeradwyo.

Gan siarad fel Aelod Lleol, cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at Blas Alltran fel adeilad gwych a oedd bellach mewn cyflwr adfeiledig ac a oedd wedi'i leoli ar gornel lletchwith ger y prif gylchfan i mewn i'r Porthladd. Er ei fod yn croesawu'r posibilrwydd o aildefnyddio'r adeilad unwaith eto, gan nodi bod gwaith adfer wedi bod yn digwydd ers rhai misoedd, roedd ganddo rai amheuan ynghylch y ddarpariaeth barcio gan fod problemau wedi codi yn y cyffiniau gyda cherbydau'n parcio ar balmentydd.

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais dan ystyriaeth am ganiatâd adeilad rhestredig yn cynnwys gwaith mewnol ac allanol i'r adeilad. Dywedodd fod y cynnig eisoes wedi sicrhau caniatâd cynllunio a bod lle parcio wedi'i ystyried fel rhan o'r broses honno. Felly nid yw egwyddor y datblygiad yn fater i'w drafod.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

13.2 FPL/2023/6 - Cais llawn i gadw cynhwysydd storio ar gyfer defnydd storio offer ym Maes Parcio Iard yr Hen Orsaf, Stryd Fawr, Llangefni.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn wnaeth y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais oedd hwn i osod cynhwysydd storio dros dro i gadw deunyddiau ac offer wrth law ar gyfer gwaith atgyweirio yng Ngwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy. Cyfeiriodd at ddimensiynau'r cynhwysydd arfaethedig gan ddweud nad oedd yn cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith ar fwynder preswyl gan nad oes cymdogion wrth ymyl y safle. Byddai'r cynhwysydd yn cael ei osod yn ôl o'r ffordd er mwyn peidio â thynnu sylw defnyddwyr y ffordd a byddai ei effaith weledol felly'n fach iawn. Bwriedir hefyd gosod amod i sicrhau ei fod yn cael ei symud a bod y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol o fewn 5 mlynedd i'r caniatâd. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

13.3 FPL/2023/24 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i fod yn rhan o'r cwrtil preswyl ym Mryn Fedwen Cottage, Gaerwen

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cynnwys tir sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig yn cynnwys newid y defnydd o'r tir i'r gogledd o'r prif annedd i fod yn rhan o gwrtil preswyl yr eiddo. Byddai hyn yn golygu bod modd i'r tanc septig sy'n gwasanaethu'r eiddo a leolir ar hyn o bryd o fewn parcel y tir gael ei symud o fewn cwrtil yr eiddo. Fel rhan o'r cynnig, mae'r ymgeisydd hefyd yn bwriadu gwneud gwelliannau amgylcheddol i'r tir ar ôl ei gael fel rhan o'u cwrtil preswyl. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael mwy o effaith ar yr amgylchedd naturiol o'i gwmpas nac ar unrhyw eiddo cyfagos na'r effaith bresennol. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eillio gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

13.4 HHP/2022/291 – Cais llawn ar gyfer addasu'r garej yn anecs ym Monfa, Ffordd Caergybi, Mona

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol ynglŷn â'r cais.

Siaradwr Cyhoeddus (Gwrthwynebwyr)

Siaradodd Mr Richard Meirion Jones fel gwrthwynebydd i'r cais gan ddweud fod ganddo bryderon am yr adeilad newydd o'r cychwyn pan oedd yn cael ei adeiladu'n wreiddiol. Nid oedd yn gwrthwynebu'r caniatâd gwreiddiol sef adeiladu garej newydd yn lle'r garej bresennol gan ei fod ar sail debyg er nad oedd yn ymddangos bod unrhyw beth o'i le ar yr adeilad fel yr oedd. Wrth i'r gwaith adeiladu ddechrau, daeth i'r amlwg nad oedd yn cyd-fynd â'r cynlluniau a ganiatawyd ac roedd yr adeilad newydd yn edrych yn debycach i fyngalo na garej neu weithdy. Fe gwynodd ei ferch wrth y Cyngor ar ei ran ac roedd rhaid gwneud cais ôl-weithredol am fath gwahanol o ganiatâd oherwydd bod yr ymgeisydd wedi gweithredu'n groes i'r rheolau. Er ei fod wedi gwrthwynebu'r cais hwnnw, dywedodd Mr Jones, oherwydd y system, nad oedd ei sylwadau wedi cael eu hystyried tan iddo gael ei gymeradwyo. Roedd yn poeni felly y byddai'r un peth yn digwydd eto a dyna pam ei fod eisiau siarad gerbon y Pwyllgor. Er mai cais yw hwn i addasu'r garej yn anecs roedd yn hyderus nad oedd yr adeilad erioed wedi cael ei ddefnyddio fel garej na gweithdy ers iddo gael ei adeiladu. Roedd yn ymddangos iddo fod yr ymgeisydd wedi manteisio ar y broses gynllunio drwy adeiladu rhywbeth tebycach i fyngalo o'r cychwyn gyda'r bwriad fod rhywun yn byw ynddo. Dywedodd Mr Evans ei fod yn gweld hynny o'r dechrau a dyna pam ei fod yn gwrthwynebu. Cwestiynodd a yw'r adeilad yn bodloni'r un safonau ag y byddai'n rhaid eu bodloni pe bai wedi bod yn annedd newydd a oedd yn cael ei adeiladu o'r dechrau, ac o ystyried ei agosrwydd at ei annedd ei hun, roedd ganddo bryderon hefyd am garthffosiaeth a'r suddfan dŵr yn mynd ar ei dir ei hun. Roedd yn poeni ymhellach am barcio a'r effaith ar draffig y briffordd. Dim ond lle i dri cherbyd sydd ar y safle ac ni fydd hynny'n ddigon os daw dau berson arall i fyw yno. Byddai'n rhaid i unrhyw gerbydau ychwanegol barcio ar yr A5 ei hun. Er bod y perchennog yn dweud nad yw ei rieni yn gyrru, gall pethau newid a byddai unrhyw ymwelwyr mewn unrhyw achos yn arwain at fwy o draffig. Gyda thai newydd, mae'r ddarpariaeth parcio fel arfer yn gorfod cyfateb i nifer yr ystafelloedd gwely - tair llofft, tri lle parcio. Pwysleisiodd Mr Evans fod yr ardal eisoes yn brysur a dywedodd ei

fod yn deall bod y perchennog sy'n byw drws nesaf yn rhedeg busnes carpedi gyda lorïau yn danfon carpedi yn ogystal â busnes trin gwallt hefyd.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y prif ystiriaethau cynllunio fel y nodir yn adroddiad y Swyddog a dywedodd, gan fod safle'r cais mewn lleoliad cefn gwlad agored gyda dim ond ychydig o eiddo preswyl cyfagos a gan na fydd unrhyw faterion o or-edrych yn deillio o'r newid defnydd arfaethedig, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau preswyl cyfagos. Byddai caniatâd yn amodol ar ddefnyddio'r anecs arfaethedig bob amser at ddibenion ategol i'r prif annedd. Rhybuddiodd yn erbyn rhagdybio ynghylch y defnydd posibl o'r adeilad yn y dyfodol wrth ddod i benderfyniad gan ddweud bod amodau'n cael eu gosod am reswm er mwyn sicrhau bod datblygiad yn digwydd yn unol â hynny. Mae'r ymgeisydd wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer y garej sy'n adeilad o safon uchel a does dim o'i le ar gael garej a/neu weithdy o safon i gyd-fynd â'r prif annedd, sef yr hyn y mae polisi a dyluniad yn ei annog. Bydd dŵr budr yn cysylltu â'r tanc septig presennol gyda dŵr wyneb yn cysylltu â'r suddfan dŵr presennol; nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau. O ran parcio, mae'r eiddo yn eiddo ar wahân gyda lôn breifat a'r ardd o'i gwmpas sy'n darparu digon o le parcio ac nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiadau iddo. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig cyfiawnhad ar gyfer yr anecs ac mae Adran Treth Cyngor y Cyngor wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd yn byw yn y brif annedd yn barhaol ac yn talu Treth Cyngor llawn. Mae'r cyfiawnhad a ddarperir ynghyd â natur fach y datblygiad a'i ddefnydd ategol i'r prif annedd yn sicrhau na fydd yn cael fawr o effaith ar eiddo cyfagos ac felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais i mewn oherwydd bod hanes i'r safle gan ddweud ei bod wedi ymweld â'r eiddo yn ystod y flwyddyn ddiwethaf ar dri achlysur i weld ymwelwyr yn aros ar y safle. O ystyried bod y polisi presennol yn ei gwneud hi'n anodd gwrthod y cais gofynnodd i'r Pwyllgor sicrhau, os caiff y datblygiad ei gymeradwyo, y cedwir yn gaeth at yr amodau a osodwyd i sicrhau bod yr anecs yn parhau felly ac nad yw'n dod yn annedd annibynnol ychwanegol yng nghefn gwlad. Anogodd y Pwyllgor i ddarllen y cais yn ofalus, er mwyn sicrhau bod yr amodau'n cael eu cadw ac os oes angen, eu bod yn mynd allan i ymweld â safle'r cais.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu sicrwydd bod amod (3) yn cyfyngu ar y defnydd o'r anecs arfaethedig i ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r prif annedd ac fe gadarnhaodd nad yw'r eiddo bellach wedi'i restru ar Airbnb nac ar coolstays.com gyda'r ymgeisydd wedi rhoi cyfiawnhad ei bod yn breswylfa barhaol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Robin Williams a yw'r Dreth Cyngor yn cael ei thalu ar yr anecs, eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Dreth Gyngor yn cael ei thalu ar y brif annedd gyda'r anecs fel rhan ategol o un uned breswyl. Bwriad yr ymgeisydd yw i'r anecs ddarparu llety i'w rieni ac o'r herwydd byddai'n parhau fel rhan ategol o'r brif annedd breswyl ac ni fyddai'n destun Treth Cyngor ar wahân. Wrth ymateb i gwestiwn pellach gan y Cynghorydd Robin Williams ynglŷn â'r gwaith o fonitro'r trefniant, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu na fyddai'r Gwasanaeth Cynllunio yn gallu plismona pob caniatâd cynllunio ar draws yr Ynys a bod unrhyw gwynion am dorri amodau yn gorfod cael eu trin ar y pryd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at yr hyn a gasglodd o sylwadau'r Siaradwr Cyhoeddus fel busnesau sy'n cael eu rhedeg o'r safle, a holodd os oedd hynny'n wir, os felly a oedd angen gwneud unrhyw ddarpariaeth ychwanegol ac a oedd angen ymchwilio ymhellach.

Gan nad oedd y Gwasanaeth Cynllunio yn ymwybodol fod unrhyw fusnes yn cael ei redeg o'r eiddo, cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu nad oedd hynny wedi cael ei ystyried. Fel y dywedwyd yn flaenorol, byddai amod ar y caniatâd yn cyfyngu ar y defnydd o'r anecs. Mewn ymateb i gwestiwn am greu ystafell wely ychwanegol yn yr anecs fyddai'n golygu

bod angen darparu lle parcio ychwanegol, ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gan yr eiddo lôn breifat fawr ac nid oedd yr Awdurdod Prifffyrdd wedi codi unrhyw bryderon ar y sail honno.

Gofynnodd y Cynghorydd Robin Williams i'r Siaradwr Cyhoeddus egluro o ble'r oedd y busnesau yr oedd wedi cyfeirio atynt yn cael eu rhedeg. Yn ôl Mr R.Meirion Jones, pan gwynodd am y mater hwn ym mis Awst, tynnwyd y cais yn ôl ac ar ôl hynny dywedodd yr ymgeisydd ei fod yn byw yn yr eiddo'n barhaol. Mae'r ymgeisydd yn byw drws nesaf i ble mae'n rhedeg busnes carpedi a busnes trin gwallt. Cafodd Monfa ei osod fel llety Airbnb ar hyd haf diwethaf ond cafodd ei dynnu oddi ar y rhestr dros y gaeaf. Cafodd ei hysbysebu fel llety i bobl anabl sy'n golygu y gallai rhieni'r ymgeisydd fyw yn yr eiddo heb fod angen anecs. Dywedodd Mr Jones nad oes angen addasu'r garej gan ei fod wedi bod yn anecs o'r dechrau.

Yn dilyn hynny, cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gan fod ganddo bryderon am yr hyn oedd mewn gwirionedd yn digwydd ar safle'r cais, ac i roi eglurder ar y mater, y dylid ymweld â'r safle fel y gallai aelodau'r Pwyllgor weld y safle drostynt eu hunain. Roedd y Cynghorydd Geraint Bebb, yn rhannu'r un pryderon, ac eiliodd y cynnig.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle corfforol am y rheswm a roddwyd.

13.5 FPL/2022/256 – Cais Llawn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy, mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, adeiladu ffordd newydd i'r stad ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Crown Street, Gwalchmai

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau Aelod Lleol.

Gan siarad fel Aelod Lleol, gwnaed cais gan y Cynghorydd Neville Evans ac aelod o'r Cyngor Cymuned i ymweld â'r safle o ystyried cryfder y teimladau yn lleol ynglŷn â'r cais a'r pryderon a godwyd ynglŷn â maint y datblygiad a'r cymysgedd o unedau ymysg materion eraill.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid ymweld â'r safle, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John I. Jones.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle corfforol yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

13.6 FPL/2022/85 - Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'PuttStroke' ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'tŷ hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig yng Nghlwb Golff Llangefni , Llangefni

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod tir y cais yn eiddo i'r Cyngor.

Siaradwr Cyhoeddus (Cefnogwr)

Dywedodd Mr Mathew Wharton, yr ymgeisydd a'r PGA Proffesiynol ar gwrs Golff Llangefni ei fod wedi cymryd y cyfrifoldeb o redeg y cwrs golff gan y Cyngor yn 2018. Roedd y cwrs wedi bod yn gyfleuster hynod lwyddiannus nid yn unig o ran datblygu'r gêm golff ar ôl i gwrs golff y Cyngor gau ond hefyd trwy sefydlu academi iau a gweithio gydag asiantaethau perthnasol i ddarparu hyfforddiant i blant difreintiedig, plant ysgol yn ogystal â dysgu oedolion ag anawsterau dysgu. Mae'r Popty Pitsa hefyd wedi ei sefydlu'n llwyddiannus yn yr hen siop golff ac mae llawer o bobl leol yn cael eu cyflogi yn y busnes. Y cynnig a

gyflwynir yw ymestyn y cynnig ar y safle i deuluoedd a phlant i greu cwrs pytio 'PuttStroke' newydd, tŷ clwb bach, tŷ hanner ffordd, cynllun tirweddu a bloc toiledau, a'r gred yw mai hwn fydd y cyfleuster cyntaf o'i fath yn y DU. Mae Môn Actif wedi ysgrifennu llythyr o gefnogaeth yn dweud y byddan nhw'n annog ysgolion lleol i ddefnyddio'r cyfleuster i gyflwyno sgiliau symud sylfaenol a hwyliog a thechneg golffio sylfaenol. Mae hyn yn tanlinellu holl ethos y cynllun o ddarparu cyfleuster hwyliog a fydd yn agored i aelodau'r teulu mewn amgylchedd diogel a phleserus. Mae'r cynnig yn golygu buddsoddiad sylweddol yno - cafwyd perthynas ardderchog gyda'r Cyngor wrth ddatblygu'r busnes hyd yma. Roedd yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi argymhelliad y Swyddog ac yn cymeradwyo'r datblygiad.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ar dir sy'n gysylltiedig â'r cwrs golff presennol ac yn gyfagos iddo. Mae bwyty pítsa eisoes ar y safle ac mae Oriel Môn gerllaw. Gan nad yw safle'r cais wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu mae'n rhaid i'r cynnig gael ei ystyried yn erbyn polisiau cynllunio eraill. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran cynllun a dyluniad ac felly mae'n cyd-fynd â darpariaethau polisiau PCYFF3, PCYFF 4 ac AMG 5. Mae'r cynnig yn creu cyfleusterau ychwanegol i'r rhai sydd eisoes ar y safle ac fe fyddan nhw'n denu teuluoedd a'u plant yn ogystal â thwristiaid i'r ardal. Trawsnewidiwyd y safle gan yr ymgeisydd ers 2018 a bydd y cynnig yn cyflwyno rhywbeth newydd ac unigryw i'r safle a'r ardal ac yn sgil ei natur, ei leoliad, ei gynllun, ei ddyluniad a'i edrychiad ystyrir ei fod yn cyd-fynd â darpariaethau polisiau PS14 a TWR 1. Felly mae'r Swyddog yn argymhell cymeradwyo'r cais.

Wrth gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo, cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at safon ragorol y cwrs presennol a sefydlwyd ers 2018; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE am yr effaith bosibl ar gaffi Oriel Môn, dywedodd y Rheolwr Datblygu fod y cais ar gyfer cwrs pytio 'PuttStroke' a chyfleusterau golff ac yn cynnig darpariaeth wahanol i'r hyn sydd ar gael gan Oriel Môn ac y byddai'n debygol o apelio at farchnad a chwsmeriaid gwahanol.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

14 MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un mater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd**